

GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACION

22 de diciembre de 2022

Transacción Número 2022-40-JGT-0069

RESOLUCIÓN

La Compañía de Fomento Industrial (CFI), por conducto del Lcdo. Héctor Solá Oliver, amparándose en la reglamentación vigente, sometió a la consideración de esta Junta de Planificación la Transacción Número 2022-40-JGT-0069, para la rectificación en cabida y la venta de un predio de terreno, localizado en la Carretera Estatal PR-159, Km. 13.4, Barrio Cibuco del Municipio Corozal.

En consideración a la información contenida en el expediente sometida por la parte proponente, a la información obtenida por la Junta de sus documentos de referencia, tales como, pero sin limitarse a éstos: mapas topográficos, mapas de calificación vigentes, mapas de zonas susceptibles a inundaciones, estudio de suelos del Servicio de Conservación de Suelos Federal y archivo gráfico, esta Junta llega a las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. Se propone la rectificación de cabida y venta de un predio identificado como Lote 4 del L-153-0-58, con Núm. de Catastro 139-009-028-02.
2. La CFI adquirió el título sobre la Finca 6717 por acto de agrupación para sí, según consta en la escritura #12, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 8 de septiembre de 1976, ante la notaria Edith Hernández de Ramírez.
3. La Propiedad está inscrita en el Registro de la Propiedad, Sección de Barranquitas, al Folio 116 del Tomo 126 de Corozal, como la Finca 6,717, cuya descripción registral se transcribe a continuación:

Rústica: Parcela de terreno sita en el barrio Pueblo del término municipal de Corozal, con una cabida de siete mil trescientos setenta y un metros cuadrados con cuarenta y nueve centímetros de otro (7,371,49mc.), equivalentes a una cuerda con ochocientos setenta y nueve milésimas de otro (1.879cdas.). Colinda por el Norte, con terrenos propiedad de Laureano Valiente antes, hoy propiedad de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico; por el Sur, con terreno propiedad de Octavio Marrero y Sucesión Sanfeliz, y por el Oeste, con la Carretera Estatal Número ciento cincuenta y nueve (159).

4. Que, mediante nota en la Certificación de Propiedad Inmueble expedida el 1 de diciembre de 2022 por el Registro Inmobiliario Digital del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, a la finca antes descrita se le segregó una parcela de 180mc., sin describirse el remanente en el Registro de la Propiedad. Que el remanente no inscrito, al restársele la cabida de la segregación antes mencionada, es de 7,191.49mc.
5. El predio objeto de transacción, se ilustra gráficamente en el Plano de Mensura sometido, certificado por el Agrimensor Rodolfo Rivera Ruiz con Núm. de licencia 23,692.
6. El Agrimensor Rodolfo Rivera Ruiz, llevó a cabo la mensura de la Propiedad y esta resultó con la cabida y linderos que se describen a continuación:

Rústica: Predio de terreno identificado como Lote 4 localizado en la Carretera PR-159, Km. 13.4, Barrio Cibuco del término municipal de Corozal, Puerto Rico, con una cabida de seis mil novecientos noventa y cuatro metros cuadrados con seis mil ochocientos setenta y siete diezmilésimas de otro metro cuadrado (6, 994.6877mc), equivalentes a una cuerda con siete mil setecientos noventa y seis diezmilésimas de otra cuerda (1,7796cdas.). EN LINDES, por el Norte, con dos alineaciones que suman ciento nueve punto cero cuarenta y tres metros lineales (109.043m.) con el Lote 3, propiedad de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico; por el Sur, en tres alineaciones que suman ciento diecisiete punto cuatrocientos noventa y nueve metros lineales (117.499m.) con Ortiz Medical Group, PSC, con Juan L. Ortiz Matos, con Andrés Balbino Miranda, con Margarita Ocasio Ocasio y con Aida Morales Crespo; por el Este, en una alineación de cincuenta y ocho punto ochocientos quince metros lineales (58.815m.) con William Villanueva Rivera, con William Molina Villanueva y con Carlos Hernández Torres; y por el Oeste, en dos alineaciones que suman

cincuenta y siete punto setecientos sesenta y ocho metros lineales (57.768m.) con la Carretera Estatal PR-159.

7. Que la diferencia entre los datos del Registro de la Propiedad y los resultados de mensura es de 196.8023mc., para una reducción de 2.74% con respecto a la cabida del remanente (luego de descontar los 180.00mc. segregados conforme nota en Certificación de Propiedad Inmueble). Tal diferencia en cabida, según la certificación de mensura del Agrimensor Rivera Ruíz, obedece al uso de técnicas superiores y más efectivas de la Agrimensura, así como de la calidad y precisión de los equipos utilizados actualmente.
8. En cumplimiento con la reglamentación vigente, la CFI solicitó ante la Junta de Planificación un Método Alternativo de Notificación de esta Resolución, al verse imposibilitado de cumplir con el requisito reglamentario por la falta de información que obra en el CRIM de los colindantes inmediatos del solar objeto de esta transacción.
9. El predio está calificado como Industrial de Intensidad Intermedia (Ii), según el Geodato de Calificación del Municipio de Corozal, equivalente a un Distrito Industrial Liviano (I-L), según el Reglamento Conjunto con vigencia del 2 de enero de 2021.
10. El terreno ubica en Zona X, según el Panel 72000C0680H de los Mapas de Tasas del Seguro de Inundación ("FIRM", por sus siglas en inglés), con vigencia del 18 de noviembre de 2009.

En armonía con las anteriores determinaciones de hechos se llega a las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

1. La Ley Orgánica de la Junta de Planificación, Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, en el Artículo 21, autoriza, expresamente a la Junta a considerar toda mejora pública, excepto aquellas de las cuales están exentas las agencias públicas y las delegadas en la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) mediante resolución expresa de la Junta. La transacción bajo consideración no está exenta ni delegada en la OGPe, por lo que compete a la Junta considerar la misma.
2. La consulta de transacción de terreno se presentó al amparo de lo establecido en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, uso de Terrenos y Operación de Negocios, con vigencia del 2 de enero de 2021. La misma constituye una mejora pública la cual se define como toda mejora permanente, toda nueva construcción, ampliación o reconstrucción (sin incluir reparación) de obra pública autorizada, pagada, supervisada, dirigida, emprendida o controlada por cualquier organismo gubernamental, incluyendo, entre otras, toda adquisición, venta, permuta, cesión, arrendamiento o cambio en el uso de propiedades por cualquier funcionario y organismo y las llevadas a cabo mediante contratos de obra con entidades privadas. Por ser la propuesta una mejora pública de transacción de terreno compete ser considerada por la Junta de Planificación mediante el mecanismo de consulta de transacción.

ACUERDO

Esta consulta de transacción de terreno ha sido examinada y analizada por esta Junta a la luz de la información suministrada por el proponente y de las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes.

A base de las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho y tomando en consideración lo anteriormente expuesto, en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, según enmendada, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión del 22 de diciembre de 2022, **AUTORIZA TRANSACCIÓN** para la rectificación de cabida y venta de terreno. Visto Bueno a Método Alternativo de Notificación de Resolución. La Junta de Planificación no está pasando juicio sobre el uso a dársele a los terrenos.

Disponiéndose que, (1) la acción tomada por esta Junta sobre la consulta no implica la aprobación de proyecto alguno en la parcela lo cual deberá tramitarse conforme a la reglamentación vigente; (2) esta aprobación tendrá una vigencia de cuatro (4) años a partir de la fecha de notificación de este informe; (3) cualquier cambio en la cabida de los terrenos como resultado de una revisión de la mensura, que se mantenga dentro de un 5% de la cabida informada en la presente consulta, se podrá corregir en los planos correspondientes y presentar ante el Registro de la Propiedad sin que medie una resolución expresa de esta Junta a tales fines.

Se apercibe, que cualquier parte adversamente afectada por esta resolución podrá radicar una **Moción o Solicitud de Reconsideración** en la Secretaría de esta Junta dentro de un término de veinte (20) días, contados a partir del archivo en autos de la notificación de esta Resolución. Disponiéndose que, si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo. El solicitante deberá enviar copia de tal escrito a todas las partes que en los procedimientos y a la Oficina de Gerencia y Permisos (OGPe). Si no lo hicieren dentro del término establecido, se entenderá que renuncian a su derecho de réplica. Conforme a la Sección 3.15 de la Ley 38-2017, según enmendada, la Junta dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha moción deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar revisión comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si se tomare alguna determinación en su consideración, el término para solicitar revisión empezará a contarse desde la fecha en que se archive en autos una copia de la notificación de la resolución de la agencia resolviendo definitivamente la moción de reconsideración. Tal resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de la moción de reconsideración. Si la Junta acoge la moción de reconsideración pero deja de tomar alguna acción con relación a la moción dentro de los noventa (90) días de ésta haber sido radicada, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la revisión judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días salvo que la Junta, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días, prorrogue el término para resolver por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales. Si la fecha de archivo en autos de copia de la notificación de la orden o resolución es distinta a la del depósito en el correo ordinario o del envío por medio electrónico de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo ordinario o del envío por medio electrónico, según corresponda

Una parte adversamente afectada por una orden o resolución final de la Junta y que haya agotado todos los remedios provistos por la agencia podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, dentro de un término de treinta (30) días contados a partir de la fecha del archivo en autos de la copia de la notificación de la orden o resolución final de la Junta o a partir de la fecha aplicable de las dispuestas en la Sección 3.15 de la Ley 38-2017, según enmendada, cuando el término para solicitar la revisión judicial haya sido interrumpido mediante la presentación oportuna de una moción de reconsideración. Disponiéndose que, si la fecha de archivo en autos de copia de la notificación de la orden o resolución final de la Junta es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

NOTIFÍQUESE: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: Compañía de Fomento Industrial, P.O. Box 362350, San Juan P.R. 00936-2350 y al Lcdo. Héctor Solá Oliver, P.O. Box 362350, San Juan P.R. 00936-2350. Notifíquese, además, copia de cortesía a todas las partes cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.



JULIO LASSÚS RUÍZ, LLM, MP, PPL
Presidente

CERTIFICO: Que he notificado copia fiel y exacta de la presente Resolución, bajo mi firma y sello oficial de esta Junta, a todas las partes mencionadas en el notifíquese, habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy

MAR 09 2023



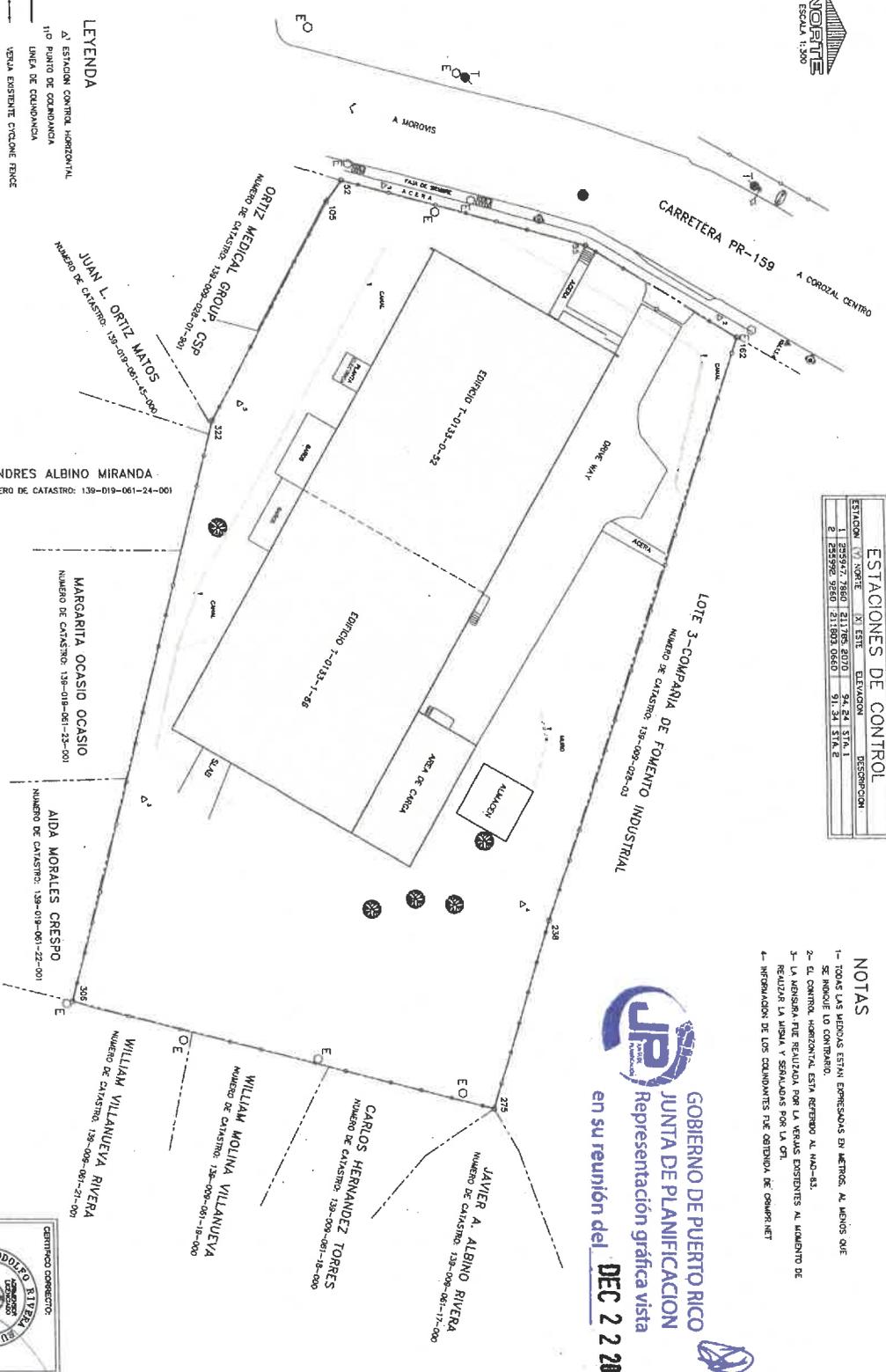
Georgina González Oller
Secretaria





ESTACIONES DE CONTROL			
ESTACION	UNO	II	ESTE
1	255924 7860	121765 5070	34.24 STA. 1
2	255924 7860	211803 0460	31.34 STA. 2

- NOTAS**
- 1- TODAS LAS VEREDAS ESTAN EXPRESADAS EN METROS. AL MEDIR QUE SE INDIQUE EN COMPARTO.
 - 2- EL CONTROL HORIZONTAL EN ESTA REUNION AL M-0-33.
 - 3- LA MENSURA FUE REALIZADA POR LAS VEREDAS EXISTENTES AL MOMENTO DE REALIZAR LA MISA Y SOLICITADAS POR LA OPI.
 - 4- INFORMACION DE LOS COTUDANTES FUE OBTENIDA DE OSWER NET.



- LEYENDA**
- ▲ ESTACION CONTROL HORIZONTAL
 - PUNTO DE COLIMACION
 - LINEA DE COLIMACION
 - VENTANA EXISTENTE CIRCULO FINCA
 - POSTE ALUMBRADO
 - POSTE AIRE
 - POSTE TELEFONO
 - TENSER
 - LINEA ELECTRICA
 - MANHOLE SANITARIO
 - MANHOLE
 - ★ PALMA
 - ARBOL
 - CONTADOR DE AGUA
 - BICA DE MARCHIDO
 - VALVULA

DATOS DE MENSURA

PUNTO	LINEA	(Y) NORTE	(X) ESTE	DISTANCIA	RUJADO	RESERPCION
162	---	255924 1836	211803 6353	63.464	S 70° 56' 49" E	CL F
238	156-238	255924 3018	211803 0337	86.377	S 72° 55' 40" E	CL F
306	472-306	255924 5000	211803 5719	56.915	S 64° 15' 15" V	CL F
322	506-322	255924 9126	211816 4472	80.242	N 41° 52' 02" V	CL F
105	382-105	255924 2926	211784 5014	3.843	N 54° 26' 17" V	CL F
35	56-35	255924 9840	211793 3864	34.122	N 15° 05' 28" E	CL F
162	55-162	255924 1836	211803 6353	63.464	N 31° 00' 10" E	CL F

AREA = 6994.6877 m² ± 0 = 1.7795 CGAS.

CABIDA SEGUN REGISTRO = 7.191.49 M. C.

NUMEROS DE CATASTRO

LOTE 4 - 139-009-028-02

DATOS DE INSCRIPCION

LOTE 4
FINCA - 6.717
FOUN - 125 DE COROZAL
REGISTRO PROPIEDAD

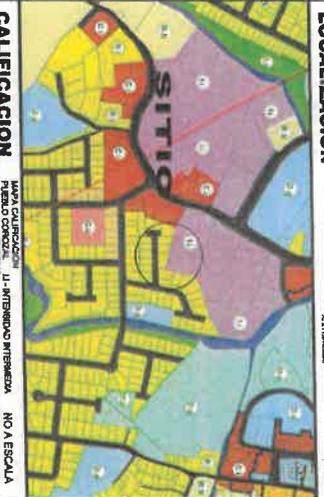
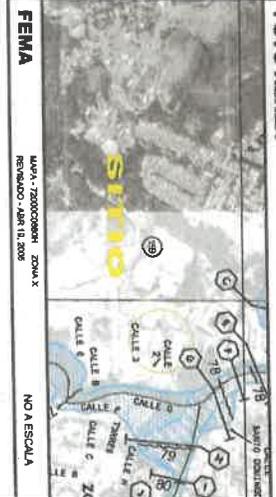


PLANO DE MENSURA LOTE 4

PARQUE INDUSTRIAL CIBUCO
BARRIO CIBUCO
COROZAL, PUERTO RICO
PROPIEDAD DE PRIDCO



NO.	DATE	REVISIONES	BY	LOCATION



LOCALIZACION	COMUNIDAD MUNICIPIO Y SECCION	ESCALA
		1:20,000

CALIFICACION	MAPA CALIFICACION	LA INTERPRETACION	NO A ESCALA

FOTO AREA	NO A ESCALA

FEMA	MAPA	NO A ESCALA

	L-153-3085-00	BOVIANO NO.